



**Norois**

Environnement, aménagement, société

**195 | 2005/2**

**L'appropriation de l'espace : sur la dimension spatiale  
des inégalités sociales et des rapports de pouvoir**

---

## Appropriation de l'espace et propriété du sol

L'apport du droit immobilier à une étude de géographie sociale

*Appropriation of space and land property. Contribution of land law to a social  
geography study*

**Pierre Bergel**

---



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/norois/479>

DOI : 10.4000/norois.479

ISBN : 978-2-7535-1543-7

ISSN : 1760-8546

### Éditeur

Presses universitaires de Rennes

### Édition imprimée

Date de publication : 1 juin 2005

Pagination : 17-27

ISBN : 978-2-7535-0123-2

ISSN : 0029-182X

### Référence électronique

Pierre Bergel, « Appropriation de l'espace et propriété du sol », *Norois* [En ligne], 195 | 2005/2, mis en ligne le 06 août 2008, consulté le 19 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/norois/479> ; DOI : 10.4000/norois.479

---

Ce document a été généré automatiquement le 19 avril 2019.

© Tous droits réservés

---

# Appropriation de l'espace et propriété du sol

L'apport du droit immobilier à une étude de géographie sociale

*Appropriation of space and land property. Contribution of land law to a social geography study*

Pierre Bergel

---

## NOTE DE L'ÉDITEUR

Cet article a été reçu le 17 décembre 2004 et définitivement accepté le 6 juillet 2005.

- 1 Dans nos sociétés où richesse et économie se dématérialisent, la propriété du sol demeure un élément clé en terme de ressource et de réussite sociale. Le droit français reconnaît deux dimensions à la propriété immobilière. Une dimension patrimoniale, qui confère au bien immobilier une valeur susceptible de fonder l'échange marchand entre un vendeur et un acquéreur. Une dimension testimoniale qui garantit le statut du propriétaire par un titre reconnu et institutionnellement validé.
- 2 Doublement légitimée par une valeur d'échange et un document officiel, la propriété du sol semble impliquer une complète appropriation de la part du propriétaire. À première vue, propriété du sol et appropriation de l'espace semblent donc constituer une seule et même notion, puisqu'une fois installé, le propriétaire semble être en mesure de jouir sans retenue de la portion de surface terrestre qu'il a acquise. Il y plantera quatre piquets, édifiera une clôture signifiant son droit et avertissant le passant qu'il doit faire un détour. *Propriété privée : défense d'entrer.*
- 3 Dans le droit français, cette tendance est poussée à son paroxysme. La Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 pose en son article 17 que « la propriété est un droit inviolable et sacré ». Une telle proclamation fait de chaque propriétaire un roitelet en son domaine, lui attribuant en principe tout pouvoir sur la parcelle qu'il a eu la capacité d'acquérir. Confirmé par le Code civil de 1804, ce principe demeure au

fondement actuel du droit français de la propriété. Compte tenu de cette tradition, on pourrait donc s'attendre à ce que, en France, le propriétaire du sol dispose de toutes les libertés pour s'approprier un espace.

- 4 Il n'en est rien. En dépit de ces textes fondateurs, la propriété du sol est strictement encadrée depuis la fin de l'Ancien Régime. Mue par l'intérêt collectif, l'action des autorités publiques a en effet pour conséquence de limiter la liberté des propriétaires immobiliers. Pourtant détenteur, d'un titre opposable à tous, ces derniers ne peuvent échapper aux règles communes. Acquéreurs d'une portion de la surface terrestre, le droit français ne leur accorde pas la capacité juridique de s'en proclamer Empereur, d'édicter leurs propres lois ou encore de battre monnaie. La propriété du sol n'autorise donc pas à mettre en oeuvre tout ce que l'imagination pourrait suggérer. Détenant privativement ce sol, le propriétaire ne peut s'approprier sans limite le volume géographique qu'il estime pourtant avoir acquis par son seul mérite.
- 5 Posant l'intérêt général au-dessus des volontés particulières, le contrat social proposé par la Révolution Française implique au contraire que soit limitée l'appropriation des espaces. En dépit d'un principe maintes fois réitéré par les textes juridiques, propriété du sol et appropriation de l'espace ne doivent donc en aucun cas être considérées comme des expressions synonymes. Il faut au contraire les distinguer afin de poser la question suivante : le droit français de la propriété permet-il à une personne de s'approprier un espace ?
- 6 Pour répondre à cette question, nous reviendrons dans une première partie aux sources du droit immobilier français montrant que, en dépit des proclamations de principe, la propriété foncière est structurellement limitée. Dans une deuxième partie, nous examinerons les paradoxes de cette propriété limitée, qui entrave le droit de jouissance mais qui, pourtant, fonde une bonne part de la valeur des biens immobiliers. Enfin, nous examinerons les rapports qui se nouent entre le sol et le territoire, entre le bien foncier du juriste et l'espace du géographe, rapports sociaux et rapports d'échelle interdisant de confondre ces deux points de vue. Leur mise en tension selon une approche croisée permettra cependant d'éclairer sous un jour inédit la notion d'appropriation de l'espace.

## La propriété absolue du sol, une fiction ?

### Ce qu'en disent les textes fondateurs

- 7 Pour le droit, est propriétaire celui qui jouit des trois prérogatives de la propriété : l'*usus*, le *fructus* et l'*abusus*<sup>1</sup>. Or, comme le rappelle J. Comby (1989), l'exercice de l'*abusus* sur le sol ne peut être poussé à ses limites extrêmes. En effet, on ne peut pas détruire le sol, ce dernier étant constitué d'un volume physique qui, selon le droit français, s'étend des étoiles jusqu'au centre de la Terre<sup>2</sup>. Pourtant, depuis 1789, s'est enracinée l'idée que la propriété du sol pouvait être absolue et, depuis deux siècles, nombre de représentations véhiculent le mythe d'un propriétaire foncier ne faisant qu'un avec son bien. Servi par le développement de la périurbanisation et par la progression de la propriété individuelle des résidences, un tel mythe se maintient dans la société française d'aujourd'hui.
- 8 Depuis le Premier Empire, le Code civil contribue à accréditer ce genre de représentations. En son article 544, n'énonce-t-il pas que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue... » ? Cette étrange formulation

(qu'est-ce qui peut être plus absolu que l'absolu ?), maintes fois interrogée par les juristes est, comme le dit J. Comby (1989), purement décorative puisqu'elle est immédiatement suivie de la limitation suivante : « [...] pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les règlements ». Droit plus qu'absolu, le droit de propriété est surtout celui d'obéir à la multitude des règlements qui le limite, ce que confirme l'article 545 qui dispose que l'utilité publique l'emporte sur le caractère absolu de la propriété : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique ». Un propriétaire exproprié ne peut donc pas prétendre à des dommages et intérêts, l'indemnisation consentie par l'autorité publique étant strictement effectuée à hauteur de la valeur vénale du bien.

- 9 Plus loin, l'article 552 emprunte à la même rhétorique : « Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des servitudes de services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines et des lois et règlements de police » [c'est nous qui soulignons]. Si, en principe, le propriétaire du sol détient également les volumes situés sous ses pieds et dans les airs, son droit de jouissance concret est amputé par une multitude de prescriptions limitatives. Les richesses minières, par exemple, ainsi que les « trésors » (article 716 du Code civil) ne lui appartiennent pas.

## Le Code civil, continuité plus que rupture

- 10 Énonçant un droit absolu, l'article 544 du Code civil présente une contradiction interne puisque, par définition, l'absolu ne peut être limité. Restreignant la propriété, un tel article exprime une continuité avec l'Ancien Régime autant qu'une rupture (Comby, 1989).
- 11 Avant 1789, le droit de propriété était en effet éclaté entre la propriété utile de l'exploitant agricole, qui n'était que temporaire, et la propriété directe du seigneur qui lui permettait de percevoir un loyer. Avec le développement de l'économie monétaire, ces deux sortes de propriété se vendent séparément, le seigneur bénéficiant d'un droit de retrait, c'est-à-dire de préemption. Sous l'Ancien Régime, la propriété absolue du sol n'existe donc pas. Cohabitent plutôt des prérogatives dissociables les unes des autres, susceptibles d'être distribuées entre des personnes différentes.
- 12 Par ailleurs, la puissance publique n'attend pas la Révolution Française pour s'attribuer des prérogatives exorbitantes au regard du droit commun. Avant que ne soit inventée la notion, elle use de la faculté d'expropriation, cette dernière étant pour la première fois relevée dans une ordonnance de Philippe le Bel datant de 1303.

## Propriété foncière individuelle ou espace socialement approprié ?

- 13 Le droit issu de la Révolution Française ne parvient donc pas à définir avec clarté le principe de la propriété absolue sur le sol. Déjà difficile à mettre en place en 1804, au moment où est rédigé le Code civil, ce principe s'affaiblit au cours des xix<sup>e</sup> et xx<sup>e</sup> siècles.
- 14 À partir du milieu du xix<sup>e</sup> siècle, une jurisprudence sanctionnant l'abus de propriété commence en effet à être mise en place. Est progressivement considérée comme abusive, toute propriété exercée sans utilité ou dans l'intention de nuire (Bergel *et al.*, 1996).

Mentionnées dans l'article 545 déjà cité, les servitudes d'utilité publique gagnent en importance au cours de ce siècle, à mesure que se développe la capacité d'intervention de l'État. À partir de 1850, les espaces urbanisés voient leur superficie augmenter tandis que les normes de salubrité, d'hygiène et d'esthétique deviennent prioritaires socialement et de plus en plus contraignantes juridiquement. De ce fait, le législateur renforce les contraintes obligeant les propriétaires, notamment les propriétaires bailleurs de logements, à respecter des normes minimales de confort.

- 15 Après la seconde guerre mondiale, les normes régies par des dispositions d'ordre public (code de la construction, code de l'urbanisme, code de l'environnement, etc.) prennent à leur tour de l'importance. Organisant l'insertion des parcelles détenues privativement dans des ensembles plus vastes et dans des contraintes plus collectives, de telles normes sont de fait incompatibles avec l'exercice d'un droit de propriété absolu et individuel sur les biens immobiliers. Ces changements contribuent à subordonner les attributs de la propriété individuelle du sol à des mobiles plus généraux. Pourtant, jusqu'à aujourd'hui, le principe de la propriété absolue demeure inscrit dans le Code civil. Une telle superposition démontre que propriété du sol (au sens juridique) et appropriation de l'espace (au sens géographique) sont deux catégories qui ne doivent pas être confondues.
- 16 En son premier article (numéroté L. 110), le Code de l'Urbanisme précise que « le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources... » (Cristini *et al.*, 2002 ; Auby et Périnet-Marquet, 1989). Les dispositions de cet article sont issues de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 portant transfert de compétence aux communes en matière d'urbanisme. Émiettant sur 36 000 entités administratives une compétence primordiale en terme de gestion et d'appropriation de l'espace, le législateur prend garde de poser des principes généraux qui reviennent à limiter l'intervention communale par rapport à celle de l'État ou des autres collectivités territoriales. Ce faisant, ce texte rappelle combien les attributs de la propriété immobilière sont subordonnés aux nécessités de l'aménagement du territoire, ces dernières apparaissant à la fois d'intérêt supérieur et d'échelle plus large. Sans une telle insertion territoriale, les biens fonciers demeureraient des terres vaines et vagues dépourvues de valeur (Demouveau, 2002).
- 17 Attribuant les droits à construire sur le territoire de la commune, les autorités municipales doivent donc intégrer dans leurs préoccupations des réflexions globales concernant la répartition des activités, l'utilisation du sol, la protection des espaces ou des paysages, etc. (Bergel *et al.*, 1996). En imposant la rédaction d'un plan d'aménagement et de développement durable (PADD) en préalable à l'élaboration de chaque plan local d'urbanisme (PLU), la loi SRU amplifie cette tendance<sup>3</sup>.
- 18 Au regard de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme, le sol n'est donc pas uniquement destiné à la jouissance du propriétaire. Il apparaît aussi comme un élément de la prospérité économique, du bien-être social et, pourrait-on presque dire, de l'identité républicaine (Demouveau, 2002). En ce sens, le sol exprime matériellement la dimension spatiale de la société française, dimension codifiée par les règles du droit immobilier. En dépit de formulations complexes pour le non-spécialiste, un tel droit spécifie qu'une parcelle foncière ne doit pas être considérée comme un bien isolé dont son propriétaire pourrait jouir sans limite. À une échelle plus vaste, cette parcelle constitue une partie de

l'espace géographique, et surtout de l'espace social, ce dernier lui attribuant *in fine* une bonne part de ses caractéristiques et de sa valeur.

## Les paradoxes d'une propriété foncière limitée

### Gratuité des servitudes et fixation administrative des volumes constructibles

- 19 En ville comme à la campagne, la propriété du sol est grevée de servitudes qui limitent l'appropriation. Par nature, la planification des usages du sol suppose des atteintes au droit de la propriété (limites de constructibilité, servitudes d'alignement, droits de passage, droit de chasse, etc.). De telles servitudes sont d'autant plus lourdes à supporter qu'elles ne sont pas indemnisées : « N'ouvrent droit à aucune indemnité les servitudes instituées par application du présent code en matière de voirie, d'hygiène et d'esthétique ou pour d'autres objets et concernant, notamment, l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones et en bordure de certaines voies, la répartition des immeubles entre diverses zones<sup>4</sup>. » Pour bénéficier de droits sur le sol, le propriétaire doit donc se soumettre à un devoir supérieur : accepter une limitation du caractère absolu de sa propriété dès que l'exige l'intérêt collectif.
- 20 En France, contrairement à d'autres pays, l'Allemagne par exemple, propriété du sol et propriété des droits à construire sont confondus. Pourtant, le droit interdit à un propriétaire foncier, même géographiquement isolé, de construire sans limite de hauteur ou de densité. Bien que la propriété foncière emporte celle du dessus (article 552 du Code civil, déjà cité), le fait que le domaine aérien soit public donne un fondement de principe aux limitations des volumes constructibles. Deux dispositions matérialisent cette limitation dans le Code de l'Urbanisme : le coefficient d'occupation des sols (COS) et le plafond légal de densité (PLD)<sup>5</sup>. Par ailleurs, ce même code précise qu'en l'absence de documents de planification, la construction « en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune » est sévèrement limitée<sup>6</sup>.
- 21 La propriété d'un terrain constructible n'implique donc pas le droit d'y bâtir sans limite, ce qui dépossède le propriétaire foncier de la maîtrise du produit de son investissement. Contrairement à d'autres biens, les biens fonciers ne peuvent pas être valorisés à l'infini car cette valorisation est bloquée par des considérations d'intérêt général, codifiées par des normes de droit public. En droit français, acheter une parcelle de terrain constructible revient donc à acheter un volume à bâtir fini et administrativement attribué. Quoique le prix d'achat des biens fonciers soit étroitement déterminé par cette attribution, le propriétaire privé n'a guère d'influence sur cette dernière.
- 22 Le propriétaire foncier se trouve donc doublement dépendant de l'autorité publique. Cette dernière fixant les volumes constructibles autorisés, c'est d'elle que dépend *in fine* la valeur du bien<sup>7</sup>. Pouvant porter atteinte à la propriété dans un but d'intérêt général, l'autorité publique a de surcroît le pouvoir de modifier cette valeur au gré de l'imposition de servitudes.

## Les contraintes ne nuisent pas à la valeur, au contraire

- 23 Paradoxalement, c'est de cet ensemble de contraintes que le produit foncier, notamment urbain, tire son attrait. L'heureux propriétaire d'une dune dans le désert peut caresser le rêve d'une propriété absolue. Il peut rêver d'en exploiter le sable, de construire une ville nouvelle ou un hôtel de luxe. Mais le sable sera impossible à expédier, la ville nouvelle n'attirera aucun habitant et l'hôtel aucun touriste. À l'inverse, celui qui détient quelques mètres carrés au centre de Paris subit des obligations de toutes sortes. C'est pourtant lui qui est le propriétaire le plus chanceux, puisque ces quelques mètres carrés valent très cher. Voisin d'autres terrains qui subissent des contraintes du même ordre, sa valeur s'élève continûment et peut ainsi attirer les groupes sociaux les plus solvables. Contrairement à d'autres, la valeur d'échange d'un bien foncier n'est donc pas seulement fonction de la quantité totale de biens offerte sur un marché donné. Présentant une dimension spatiale, la valeur d'une parcelle est déterminée par sa situation plus que par ses qualités intrinsèques (superficie, nature du sol, etc.). Cette valeur est maximale lorsque la parcelle se situe dans un territoire socialement et économiquement prestigieux, c'est-à-dire approprié par des groupes sociaux supérieurs.
- 24 Distinctes, les deux notions de propriété et d'appropriation sont donc structurellement liées. Plus une société produit son espace de manière contrôlée, plus elle limite le caractère absolu de la propriété individuelle. En retour, ces contraintes ont pour effet de filtrer avec une plus grande finesse la façon dont les différents groupes sociaux s'approprient tel ou tel secteur de l'espace commun. À leur tour, ces appropriations différenciées génèrent une valeur ajoutée, autant concrète que symbolique, qui naît de l'efficacité sociale avec laquelle sont organisées les densités et les proximités<sup>8</sup>. Ces relations complexes montrent combien le droit immobilier peut contribuer à l'étude de la dimension spatiale des sociétés, enjeu central des problématiques de la géographie sociale.
- 25 Si elles sont dans le principe incompatibles avec une propriété individuelle absolue, les dispositions d'ordre public n'y sont donc pas opposées dans la pratique. Accessibilité, voisinage, desserte, garantie de sûreté, qualité de la fréquentation et de l'offre scolaire (Maurin, 2004) constituent autant de composantes indissociables de cette propriété, qui lui confèrent une bonne part de ses aménités et donc de sa valeur marchande. La qualité des aménités attirant à son tour les catégories sociales supérieures, les hausses des prix du foncier et de l'immobilier sont tendanciellement exponentielles et, sur le terrain, différentes enquêtes relèvent leur forte corrélation avec les revenus des habitants.

## Propriété du sol : nouvelles tendances

- 26 Tiraillée entre les normes contradictoires de la liberté individuelle et de l'ordre public, la propriété du sol subit deux inflexions opposées. Limitée par des textes et une jurisprudence qui invoquent les nécessités de la solidarité, de l'aménagement ou du développement économique, ses prérogatives ont été simultanément étendues depuis la fin de la seconde guerre mondiale (Bergel, 2001).
- 27 Selon les juristes, c'est dans le domaine des baux immobiliers que les empiétements envers les libertés du propriétaire se sont le plus couramment exprimés, par rééquilibrage au profit des locataires. Le statut du fermage par exemple, a rendu le

fermier *de facto* propriétaire de son bail, même si le code rural précise le contraire. Dans un autre domaine, depuis la loi de 1948 sur les baux d'habitation, s'est affirmée l'expression d'un droit au logement régulièrement renforcé, qui peut ponctuellement limiter le droit des propriétaires fonciers, notamment en ville<sup>9</sup>.

- 28 Le droit de propriété est cependant conforté par d'autres innovations juridiques, également datées de l'après-guerre. Ainsi, la Convention européenne des droits de l'homme mentionne dans un protocole additionnel que « Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international<sup>10</sup> ». Même si le paragraphe suivant mentionne que « les dispositions précédentes ne portent pas atteinte au droit que possèdent les États de mettre en vigueur les lois qu'ils jugent nécessaires pour réglementer l'usage des biens conformément à l'intérêt général ». Ce texte a permis le développement d'une jurisprudence européenne favorable aux propriétaires, progressivement enregistrée par le droit français (Ghaye, 2002). Dans plusieurs de ses avis, la Cour Européenne des Droits de l'Homme (CEDH) a en effet dénoncé les contraintes que certains droits nationaux font peser sur les propriétaires en rappelant le principe de respect des biens<sup>11</sup>. En France, l'apport de la CEDH a par exemple conduit le Conseil d'État à indiquer que, sous certaines conditions, le principe de gratuité des servitudes énoncé à l'article 160-5 du Code de l'Urbanisme pouvait être atténué<sup>12</sup>.

## Posséder le sol pour s'approprier l'espace

### La propriété du sol : une inscription spatiale des positions sociales

- 29 Dans la société agricole de l'Ancien Régime, l'intérêt principal du propriétaire foncier résidait dans le droit d'exploiter le produit de la terre cultivée. Le bénéfice du *fructus* pouvait donc s'accommoder d'un régime partagé sur la propriété. En donnant à tous les propriétaires fonciers des prérogatives absolues sur leur bien, les législateurs du Code civil ont transformé la nature juridique des propriétés immobilières. Jusque-là considéré comme un outil de production, le sol a acquis une dimension nouvelle : il s'est transformé en un patrimoine dont la valeur est garantie sur la longue durée. Transmissible entre générations, ce patrimoine, outre les fruits qu'il procure, est devenu un élément central dans l'assurance sociale que les ménages cherchent à obtenir, pour eux comme pour leurs descendants (Castel, 2003)<sup>13</sup>.
- 30 Avec le développement de l'urbanisation et, surtout, de la périurbanisation, l'acquisition d'un bien foncier est de plus en plus liée à l'installation résidentielle des ménages. Aujourd'hui, l'acquisition du sol n'est plus commandée que marginalement par la volonté d'acquérir un outil de production qui garantira un *fructus*. De nos jours, devenir propriétaire foncier revient à se constituer un patrimoine qui permettra l'ascension sociale pour soi-même et pour ses descendants. C'est aussi conquérir le droit à être « chez soi », contre tout empiètement du voisin, du passant ou de l'État. S'appropriant leur parcelle de plus en plus privativement, les propriétaires de résidence individuelle peuvent être tentés de reprendre à leur profit le processus initié en 1804 : traduire en acte le rêve d'une propriété absolue, dont la valeur est autant économique que symbolique.



- 31 Déclenchée par un besoin matériel de résidence, la propriété du sol ne se limite donc pas à son utilité. Selon la taille de son bien, sa localisation, son prix, son « paysagement », le propriétaire foncier affirme spatialement sa place dans la hiérarchie sociale. Selon les cas, cette dernière doit seulement être maintenue, mais il se peut qu'elle soit à conquérir ou même à défendre. Dans la pratique, les motivations s'entrecroisent, faisant de l'acte d'appropriation foncière un processus pluriel où les considérations patrimoniales se mêlent avec les catégories du sociétal, du culturel, voire du psychologique (Attali, 1987).

## Les propriétaires fonciers : des velléités d'appropriation de l'espace ?

- 32 L'acquisition d'une propriété foncière obéit autant à une logique d'usage (« faire construire » son logement) qu'à la volonté de se constituer un patrimoine transmissible ou à celle d'objectiver dans un lieu sa position dans l'espace social. Or, la valeur d'un tel patrimoine, qu'elle soit économique ou symbolique, est principalement déterminée par des facteurs extérieurs à la parcelle comme à la volonté du propriétaire (constructibilité, desserte, voisinage, etc.). Ce dernier peut donc être tenté de pousser jusqu'au paroxysme les dispositions contenues dans l'article 544 du Code civil, avec l'objectif de maîtriser pour son propre compte le contexte spatial dans lequel sa propriété est insérée. Privilégiant le statut personnel du propriétaire au détriment de l'intérêt général, de telles logiques d'appropriation peuvent s'opposer à d'autres principes du droit, comme par exemple la liberté de circulation.
- 33 Dans les domaines du droit à l'image et de l'expression artistique, la jurisprudence a récemment enregistré des dérives de ce type. Certains propriétaires ont entamé des actions en justice contre des photographes professionnels ayant publié sans autorisation des vues reproduisant des paysages partiellement ou totalement inclus dans leur propriété.

## Le volcan du Pariou : un exemple emblématique

- 34 L'affaire « volcan du Pariou » fait partie des contentieux les plus couramment cités en la matière. Situé dans la Chaîne des Puys près de Clermont-Ferrand, bien visible de l'autoroute, ce cône volcanique a été photographié à l'occasion de plusieurs campagnes publicitaires car il présente une forme remarquable. Propriétaires d'une partie des pentes, des personnes privées regroupées en association ont intenté une action en justice demandant aux preneurs d'image ainsi qu'à leur commanditaire des dommages et intérêts s'élevant à plusieurs milliers d'euros. Au motif que ces campagnes publicitaires avaient octroyé au site une notoriété excessive, les plaignants ont invoqué une atteinte à leur droit de propriété ainsi que des troubles de jouissance liés à une surfréquentation par les visiteurs<sup>14</sup>. Ils ont été déboutés au motif que « le droit de propriété d'un bien meuble ou immeuble exposé à la vue de tous n'emporte pas en lui-même pour son titulaire le droit de s'opposer à l'exploitation commerciale de l'image de ce bien obtenue sans fraude si l'exploitation qui en est faite ne porte pas un trouble certain au droit d'usage et de jouissance du propriétaire<sup>15</sup> ». Citant la « liberté fondamentale d'expression garantie par la Constitution et la Convention européenne des droits de l'homme », le tribunal a réaffirmé qu'un site comme le volcan du Pariou devait demeurer d'usage commun, même si des parcelles en sont privativement détenues. Favorable aux preneurs

d'image, et du même coup aux touristes et aux promeneurs, cette décision porte un coup d'arrêt aux prétentions de certains propriétaires qui tentent d'accroître les prérogatives de droit privé attachées à leur bien foncier. Ultérieurement, elle a été confirmée par la Cour de cassation qui en renforce la portée en énumérant deux principes : le propriétaire d'une chose ne dispose pas d'un droit exclusif sur l'image de celle-ci et il ne peut s'opposer à l'utilisation desdites images seulement si ces dernières lui causent un trouble anormal<sup>16</sup>.

- 35 Un tel cas pourrait faire sourire s'il était isolé. L'examen du contentieux récent révèle au contraire la multiplication d'affaires de ce type qui, au-delà du caractère anecdotique de chacune d'entre elles, semble révéler une tendance de fond<sup>17</sup>. S'estimant lésés dans la jouissance de leur bien, certains propriétaires espèrent accroître la portée de la notion d'*abusus* contenue dans l'article 544 du Code civil. En revendiquant une jouissance portant sur le droit au paysage, le droit à l'image, le droit à la fréquentation touristique, ils espèrent étendre les prérogatives du droit de propriété. Ce faisant, ils essaient également de l'élargir à des échelles géographiques plus vastes et extérieures à la parcelle qu'ils détiennent.
- 36 Ces tendances sont parfois relayées au plus haut niveau de la décision politique. Au cours des débats parlementaires préalables à l'adoption de la loi Urbanisme, Habitat et Construction, un parlementaire a ainsi proposé un amendement visant à empêcher la plantation d'arbres de haute tige lorsque ces derniers privent certaines parcelles constructibles de la « vue imprenable » qui fonde souvent une bonne partie de leur valeur. Cette perte était qualifiée par l'amendement comme « un préjudice, qu'il s'agisse de jouissance purement privée ou de perte de valeur marchande de l'immeuble considéré ». L'amendement a été rejeté par le rapporteur comme par le ministre de l'Équipement, au motif que la gestion des visibilitées est du seul ressort des documents réglementaires, en l'occurrence le PLU. Par cette décision mineure, le pouvoir législatif a ainsi réaffirmé la soumission des intérêts privés aux contraintes de gestion ou d'aménagement, qui doivent demeurer en position supérieure<sup>18</sup>.

## Conclusion

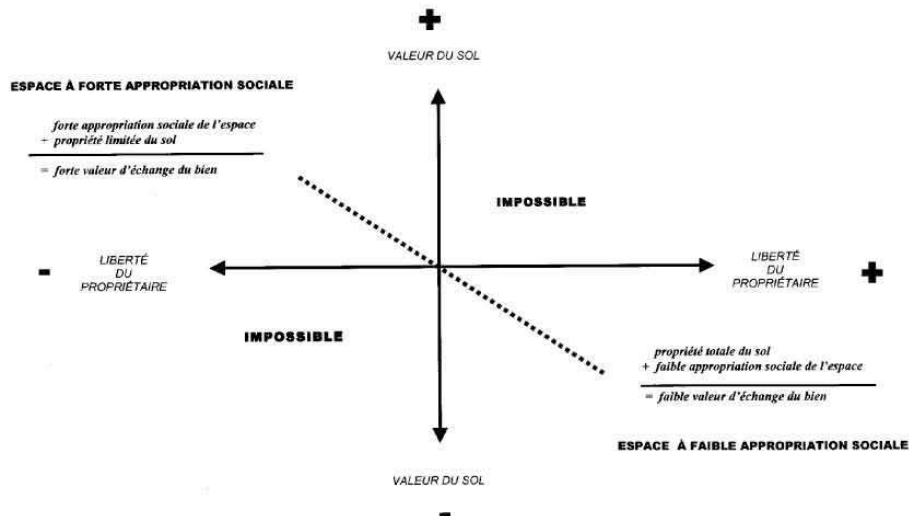
- 37 En France, compte tenu des évolutions récentes du droit, la relation entre propriété du sol et appropriation de l'espace paraît à la fois plus étroite et plus conflictuelle. En dépit de proclamations vantant le caractère absolu de la propriété, la Déclaration des droits de 1789 comme le Code civil de 1804 ont continué d'imposer aux propriétaires des contraintes de toute nature (utilité publique, servitudes, constructibilité limitée, expropriation, etc.). Depuis deux siècles, ces contraintes d'ordre public deviennent de plus en plus lourdes, au fur et à mesure que croît la conflictualité entre les différents types d'usagers des biens immeubles et que se développent les sensibilités en matière de protection du patrimoine ou de sauvegarde des paysages et des écosystèmes.
- 38 Pour limiter ces empiétements, les propriétaires immobiliers, ou au moins certains d'entre eux, tentent d'étendre des droits traditionnellement attribués à l'ensemble des usagers du territoire national<sup>19</sup>. Par leurs actions en justice, ils tentent d'ajouter à leurs droits corporels, des droits concernant des attributs immatériels de leur propriété tels que le droit au regard, le droit à l'image ou même les droits d'auteurs, dans le cas où leur bien est photographié. Ce faisant, ils tentent de déplacer les limites fixées par le Code civil

vers des horizons plus flous où l'appropriation des espaces se substituerait à la simple propriété sur le sol. Sur un plan plus géographique, ils tentent corrélativement de déplacer les échelles de la propriété, du strict périmètre de la parcelle vers une étendue plus large et moins clairement délimitée. Si elles ne sont pas endiguées par une vigilance accrue du législateur et de la société dans son ensemble, de telles tentatives pourraient aboutir à une limitation de l'usage et de la jouissance par le plus grand nombre, entamant un processus juridique de privatisation des lieux.

- 39 À rebours des évolutions notées dans d'autres pays ou sur d'autres continents (en Amérique du Nord par exemple), il ne semble pas que le droit français encourage pour l'instant de telles tendances, car législateurs et tribunaux continuent à privilégier les normes de droit liées à l'intérêt général. Maintenant les prérogatives des propriétaires fonciers dans des limites strictes, ils contribuent ainsi à pérenniser des formes d'appropriation de l'espace collectivement partagées.

### Propriété juridique et appropriation sociale des espaces

#### *Land property and social appropriation of space*



Quart supérieur gauche du schéma. Les contraintes d'ordre public concrétisent la forte appropriation des sociétés sur leurs espaces. Limitant la liberté des propriétaires, ces contraintes permettent en retour une valorisation accrue du bien foncier.

Quart inférieur droit du schéma. Inversement, une propriété absolue sur le sol signifie que les contraintes d'ordre public sont inexistantes. En conséquence, la valeur d'échange du bien foncier tombe à zéro.

*Upper left quarter. Public land use constraints materialize a strong appropriation of spaces by societies. While limiting the free ownership of the land, these legal constraints enhance the value of the real estate.*

*Lower right quarter. Conversely, unlimited land ownership means that legal constraints are completely cancelled. Consequently, the value of the real estate falls to zero.*

## BIBLIOGRAPHIE

- ATTALI (J.), 1987. – *Au propre et au figuré : une histoire de la propriété*, Paris, Fayard, 552 p.
- AUBY (J.-B.), PÉRINET-MARQUET (H.), 1989. – *Droit de l'urbanisme et de la construction*, Paris, Montchrestien, 660 p.
- BERGEL (J.-L.), 1990. – *Le droit des biens*, Paris, PUF, coll. « Que sais-je ? », 2e édition, 127 p.
- , 2001. – « Paradoxe du droit immobilier français à la fin du xxe siècle », dans *Le droit privé français à la fin du xxe siècle. Études offertes à Pierre Catala*, Paris, Litec, 1 023 p., p. 641-652.
- BERGEL (J.-L.), ANDRÉ (M.), EYROLLES (J.-J.), LIARD (J.-J.), 1996. – *Lamy droit immobilier. Urbanisme, construction, opérations immobilières, gestion de l'immeuble, fiscalité de l'immeuble*, Paris, Lamy, 2304 p.
- BERTHIER (I.), 2002. – « Dire la propriété », *Diagonal* n° 157, septembre-octobre 2002, p. 27-31.
- CASTEL (R.), 2003. – *L'insécurité sociale. Qu'est-ce qu'être protégé ?*, Paris, Seuil, 95 p.
- COMBY (J.), 1989. – « L'impossible propriété absolue », dans ASSOCIATION DES ÉTUDES FONCIÈRES, *Un droit inviolable et sacré : la propriété*, Paris, éd. de l'ADEF, 359 p., p. 9-20.
- CRISTINI (R.), DANNA (J.-P.), DRIARD (J.-H.), IBANEZ (P.), LAPORTE (C.), MEHL-SCHOUDE (M.-C.), RIBUOT-HERMANN (J.), 2002. – *Code de l'urbanisme commenté*, Paris, Dalloz, 1 583 p.
- DEMOUVEAUX (J.-P.), 2002. – « Le territoire, patrimoine commun de la nation », *Études Foncières* n° 100, novembre-décembre 2002, p. 5-6.
- GHAYE (G.), 2002. – « L'affaire est dans le sacré », *Études Foncières* n° 100, novembre-décembre 2002, p. 9-10.
- MAURIN (É.), 2004. – *Le ghetto français. Enquête sur le séparatisme social*, Paris, Seuil, 95 p.
- RAVELET (M.), WALTER (J.), MAYO (M.), 2002. – « les multiples visages de la propriété », *Géomètre* n° 7-8, juillet-août 2002, p. 28-36.

## NOTES

1. Rappelons que l'usus permet l'utilisation du bien, le fructus est le droit de percevoir les fruits que produit la chose (des récoltes, par exemple) sans que cette dernière soit altérée tandis que l'abusus y autorise toute action de transformation, y compris celle de le détruire. Cf. J.-L. Bergel, 1990.
2. L'article 552 du Code civil précise que « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ».
3. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
4. Article L 160-5 du Code de l'Urbanisme. Le paragraphe qui suit ouvre la possibilité d'une indemnisation « s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain... »
5. Le PLD a été instauré par la loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 et a été uniformément fixé à 1 pour l'ensemble du territoire national, sauf à Paris où il s'élève à 1,5. Selon la règle du PLD, un propriétaire ne peut bâtir plus d'un mètre carré de plancher par mètre carré de terrain détenu

(1,5 pour Paris). Cf. J.-L. Bergel *et al.*, 1996. Sous certaines conditions, le droit prévoit la possibilité d'un dépassement du COS ou du PLD. Dans ce cas, le propriétaire doit verser des contreparties financières à la collectivité, confirmant le caractère non strictement individuel de l'acte de bâtir.

6. Principe de constructibilité limitée, article L 111-1-2 du code de l'urbanisme.

7. Les communes depuis les transferts de compétences opérés par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983. Cf. *supra*.

8. Le schéma placé à la fin du présent article tente d'exprimer ces oppositions.

9. Lois du 1er septembre 1948, du 22 juin 1982, du 23 décembre 1986, du 6 juillet 1989 jusqu'à la loi SRU du 13 décembre 2000. Cf. la communication de Jean-Daniel Vernes au 36<sup>e</sup> Congrès national des géomètres-experts, intitulé *Dire la propriété* (Lyon, 19-21 juin 2002). Comptes rendus dans I. Berthier, 2002 ; M. Ravelet *et al.*, 2002.

10. *Protocole additionnel à la convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des libertés fondamentales*. Paris, 20 mars 1952. Article 1 : Protection de la propriété.

11. CEDH, 23 décembre 1982. Et délibération concernant l'affaire n° 44/1995/550/636. Matos e Silva (Portugal). Décision du 16 septembre 1996. Délibération concernant l'affaire n° 3/1984/75/119 James (Royaume-Uni). Décision du 21 février 1986. Informations disponibles sur le portail de la Cour Européenne des Droits de l'Homme : [<http://www.echr.coe.int/echr>].

12. Conseil d'État, arrêt du 3 juillet 1998.

13. Dans une veine littéraire, les romans d'Honoré de Balzac révèlent les mutations du régime de la propriété foncière entre l'Ancien Régime et les lendemains de la Révolution (Cf. par exemple les premières pages d'*Eugénie Grandet*).

14. « Attention volcan ! Interdit de photographier ! », *Le Monde*, 3 juillet 1999 ; « Premier procès pour une photo de paysage », *Le Monde*, 27 octobre 1999 ; « Les volcans d'Auvergne protègent leur droit à l'image », *Le Monde*, 8 avril 2001.

15. Tribunal de grande instance de Clermont-Ferrand, décision du 23 janvier 2002. Cf. *Le Monde*, 25 janvier 2002, « Le volcan du Pariou peut être photographié ».

16. Décision de la Cour de cassation du 7 mai 2004. Cf. « La cour de cassation limite le droit à l'image des propriétaires de biens », *Le Monde*, 12 mai 2004.

17. « Patrimoine : il faut payer pour voir », *Le Monde*, 27 décembre 2002.

18. Débats parlementaires préalables à l'adoption de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Séance de l'Assemblée Nationale du 3 avril 2003. Amendement 75 présenté par M. Bernard Accoyer, député de Haute-Savoie.

19. Voir l'article L 110 du Code de l'urbanisme, déjà cité.

## RÉSUMÉS

Depuis 1789, la tradition juridique française affirme le principe d'une propriété absolue sur le sol. Dans la pratique, ce principe est limité par de nombreuses contraintes d'ordre public. Incompatibles avec une propriété individuelle illimitée, ces dernières confèrent pourtant une bonne part de leur valeur marchande aux biens fonciers.

La propriété du sol obéissant autant à des logiques d'usage qu'à des déterminations sociales ou symboliques, certains propriétaires sont tentés de contrôler le contexte spatial dans lequel leur bien est inséré. L'examen de contentieux récents illustre de tels glissements, de la propriété du sol vers l'appropriation de l'espace. Les normes du droit continuent cependant à privilégier

l'intérêt général en maintenant dans des limites strictes les prérogatives des propriétaires fonciers.

Since 1789, the French legal tradition emphasizes unlimited land ownership. In practise, many public land use constraints restrict such a basic principle. Inconsistent with an individual and unlimited land property, those constraints still give the land plots the greatest part of their commercial value

Some individual landowners try to control the environment within which their property is included. Studies about some judicial contentious matters show such trends in the last years. Law standards still continue to place a strict limitation on land property prerogatives in order to enhance the general interest.

## INDEX

**Mots-clés** : appropriation de l'espace, contraintes d'ordre public, géographie sociale, propriété du sol

**Index géographique** : France

**Keywords** : appropriation of space, land property, public land use constraints, social geography

## AUTEUR

**PIERRE BERGEL**

CRESO – Université de Caen, ESO, UMR 6590 – CNRS, [bergel@mrsh.unicaen.fr](mailto:bergel@mrsh.unicaen.fr)